Bebauungsplan Nr. 545, 3. Änd.
- Gewerbegebiet Hainholz / Einrichtungshaus Staude -

Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten

Verkehrsuntersuchung Erweiterung Möbel Staude;
BPR Beraten /Planen /Realisieren Dipl.-Ing. F. Künne & Partner; Hannover, 28.03.2007

Zusammenfassung der Ergebnisse

Am 23.01.2007 wurde an den Knotenpunkten Schulenburger Landstraße/Mogelkenstraße und Schulenburger Landstraße/Sorststraße zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr eine Knotenstromzählung durchgeführt. Es konnte ermittelt werden, dass die Verkehrsspitze zwischen 16.15 Uhr und 17.15 Uhr liegt. Die Ergebnisse dieser Zählungen liefern die Basis der weiteren verkehrstechnischen Berechnungen dieser Untersuchung.

Auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe und die daraus ableitbaren Verkaufs-, Lager- und Büroflächen wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Erweiterung von Möbel Staude berechnet. Wie erwartet, ist das Verkaufsaufkommen im Vergleich zur Grundbelastung auf der Schulenburger Landstraße gering.

Da die Gewerbestraßen im Umfeld von Möbel Staude aufgrund von Verkehrsbeobachtungen ausreichend leistungsfähig sind, galt es, die Knotenpunkte zu untersuchen, an denen die zusätzlichen Verkehre auf die Schulenburger Landstraße treffen. Hierzu wurden die zusätzlichen Verkehre auf das Verkehrsnetz umgelegt und anhand von normierten Ganglinien auf die Spitzenstunde umgerechnet.

Nach Umlegung der durch die geplante erste Ausbaustufe erzeugten Verkehre konnte festgestellt werden, dass die Verkehrszunahmen an den Knotenpunkten Schulenburger Landstraße/Mogelkenstraße und Schulenburger Landstraße/Sorststraße während der Verkehrsspitze nur 2,0 % bzw. 1,7 % betragen.

Aus diesem Grund wurde eine derzeit noch nicht geplante, aber mögliche zweite Ausbaustufe für die Leistungsfähigkeitsberechnungen angesetzt. Alle folgenden Ergebnisse liegen somit bezogen auf die derzeitige Erweiterungsplanung deutlich auf der sicheren Seite. Bedingt durch die 2. Ausbaustufe der Erweiterung Möbel Staude (im folgenden Szenario 1 genannt) ergeben sich Verkehrszunahmen von 3,4 & bzw. 2,9 % an den o.g. Knotenpunkten.

Als Szenario 2 wurde darüber hinaus berücksichtigt, dass auf dem ehemaligen Sorstgelände eine neue Nutzung entsteht. Da noch kein Nutzer feststeht, wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover als Verkehrserzeuger ein extensiver Fachmarkt mit 6000 m² Verkaufsfläche angesetzt. Nach Umlegung der zusätzlichen Verkehre durch das Sorstgelände war festzustellen, dass ein solcher Fachmarkt bei den getroffenen Annahmen mehr Verkehr erzeugt, als die Erweiterungen Möbel Staude (Szenario 1). Die Verkehrszunahmen an den o.g. Knotenpunkten betragen daher einschließlich der zusätzlichen Möbel-Staude-Verkehre 7,0 % bzw. 14,2 %.

Für den Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Mogelkenstraße wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Verkehrszustände Bestand, Szenario 1 und Szenario 2 durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt nicht nur, wie während der Verkehrszählung beobachtet, im Bestand leistungsfähig ist, sondern auch in der Lage ist, die Zusatzverkehre durch Möbel Staude und einen Fachmarkt auf dem Sorstgelände mit vorhandenem Signalprogramm abzuwickeln. Die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer nehmen nur gering zu.

Der Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Sorststraße ist, das haben auch die Verkehrsbeobachtungen bestätigt, leistungsfähig und verfügt im Bestand über größere Reserven als der Knotenpunkt Schulenburger Landstraße/Mogelkenstraße. Grund hierfür ist die

deutlich geringere Grundbelastung bei nahezu gleicher Geometrie. Auch unter Hinzunahme der Möbel-Staude-Verkehre (Szenario 1) bleibt der Knoten mit dem vorhandenen Signalprogramm leistungsfähig. Die Wartezeiten nehmen kaum spürbar zu.

Für das Szenario 2 am Knotenpunkt Sorststraße ist eine Grobuntersuchung durchgeführt worden, da sich die Knotenpunktgeometrie durch Einbindung der Zu- und Ausfahrt Sorstgelände maßgeblich ändert und eine neue Signalsteuerung erforderlich wird. Diesem Gutachten lag hierzu ein Vorentwurf eines vierarmigen Knotens vor. Da die Zwischenzeiten für die neuen Knotenströme nicht bekannt sind, konnte nur eine Grobabschätzung durchgeführt werden.

Ergebnis war, dass eine vierphasige Steuerung mit voller Sicherung aller Kfz-Ströme und voraussichtlich ein zusätzlicher Geradeausfahrstreifen in der Schulenburger Landstraße Süd erforderlich sein werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die dann erforderlichen Umbaumaßnahmen und Signalprogrammänderungen nur durch die Entwicklungen auf dem Sorstgelände bedingt sind und nichts mit dem zusätzlichen Verkehr durch Möbel-Staude zu tun haben. Letztere sind, das haben die Berechnungen gezeigt, an beiden Knotenpunkten durch die vorhandenen Lichtsignalanlagen und deren Programme abwickelbar, ohne dass die Qualität des Verkehrsablaufes spürbar reduziert wird.

Bericht über die Ergebnisse einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Erweiterung eines Möbelhauses in Hannover im Auftrag der Möbel Staude GmbH & Co. KG
BBE - Sachsen-Anhalt Unternehmensberatung GmbH, Februar 2007

Fazit

Mit der geplanten Erweiterung des Möbelhauses Staude reagiert der Unternehmer auf die sich kontinuierlich verschärfende Wettbewerbssituation in Hannover und dem direkten Umland.

In den vergangenen Jahren haben etablierte Anbieter (Hesse in Garbsen und Heinrich in Bad Nenndorf) ihre Häuser umgebaut und erweitert. Zudem sind mit der Eröffnung von Ikea im Süden Hannovers neue große Möbelverkaufsflächen entstanden. Für das Gewerbegebiet Altwarmbüchen ist ein weiterer Großanbieter (Höffner) in Planung.

Diese drastische Verschärfung der Wettbewerbsintensität, verbunden mit gegenüber den durchweg zu exponierten, verkehrsorientierten Standorten platzierten Konkurrenten wesentlich schlechteren Ausgangsbedingungen am Standort Hainholz, erfordert eine adäquate Erweiterung des Angebotes.

Das Vorhaben kann folgerichtig als unbedingt notwendige, existenzsichernde Maßnahme für einen alteingesessenen Hannoverschen Handelsbetrieb angesehen werden. Sie ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht vorbehaltlos zu unterstützen.

Hinsichtlich der möglichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Standorten/Städten ist gemäß unserer vorgestellten Modellrechnung zu den Umsatzumverteilungseffekten festzuhalten, dass sich die ermittelten Umlenkungsquoten in allen Standorten deutlich unterhalb des in der Rechtsprechung häufig zitierten Schwellenwertes von 10 % bewegen.

Explizit zeigen unsere Berechnungen für die Städte / Gemeinden Hannover und Langenhagen ebenso wie für Seelze, Garbsen, Isernhagen und Laatzen sowie die in Zone III befindliche Stadt Burgwedel in keiner der untersuchten Warengruppen Umverteilungsquoten über 5%.

Abgesehen vom Bereich Möbel in der Landeshauptstadt Hannover, von dem voraussichtlich knapp 4 % abgezogen werden, sind Umverteilungseffekte von insgesamt sogar (zumeist

deutlich) unter 3 % zu erwarten. Somit fallen auch die Auswirkungen in den teilweise zentrenrelevanten Randsortimenten gering bzw. marginal aus. Umsatzschwankungen zwischen einem und zwei Prozent des Umsatzes können für den Bereich Einzelhandel erfahrungsgemäß als normale konjunkturabhängige Entwicklungsgrößen angesehen werden. Eine strukturelle Gefährdung der lokalen und regionalen Angebote lässt sich hieraus nicht ableiten.

Dabei sei an dieser Stelle nochmals betont, dass es sich bei den unterstellten Umsatzzuwächsen durch die Erweiterung des Möbelhauses Staude um eine lineare Hochrechnung der Warengruppenumsätze mit branchenüblichen Flächenproduktivitäten handelt. In der Praxis dürfte die Erweiterung der Verkaufsfläche jedoch lediglich zu einer deutlich unterproportionalen Umsatzsteigerung führen. Die der Wirkungsanalyse zugrunde liegenden Umsätze müssen daher als Maximalwerte und für die betroffenen Städte und Gemeinden folglich als Worst-Case-Szenario mit der größtmöglichen Beeinflussung ansässiger Handelsbetriebe gewertet werden.

Angesichts der oberzentralen Bedeutung des Standortes Hannover ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung grundsätzlich zulässig und vorgesehen. Mit Blick auf das in Hannover noch vergleichsweise schwach entwickelte Möbelangebot kann das Vorhaben zudem als Beiträge zur Stärkung der Branchenzentralität angesehen werden.

Zwar ist plangemäß eine Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 10 % bzw. max. 800 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente vorgesehen. Diese führt jedoch nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Versorgungsstrukturen in Hannover und dem Umland.

Folglich sind die vorgestellten Planungen als mit den Vorgaben der Raumordnung und den Zielen des § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar einzustufen.

Anlage 4 aufgestellt: 61.12 / 28.11.2007